

## SPRAWOZDANIE z działalności Zarządu PSM „IGLICA” za rok 2019

Zarząd Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej IGLICA realizując obowiązek statutowy ( art. 54 ustęp 2 punkt 10) przedstawia Członkom Spółdzielni sprawozdanie na temat działalności w 2019r.

Działalność Zarządu na przestrzeni roku 2019 koncentrowała się przede wszystkim na realizacji zadań określonych w planach zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

W okresie sprawozdawczym Zarząd pracował w trzyosobowym składzie:

Prezes Zarządu	Beata Lenczkiewicz
Z-ca Prezesa Zarządu	Łukasz Cziber
Członek Zarządu	Krzysztof Królicki

Niniejsze sprawozdanie zostało opracowane na podstawie danych księgowych wykazanych w sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31 grudnia 2019r. Dane oceniające sytuację ekonomiczną Spółdzielni w poszczególnych elementach składowych sprawozdania przedstawiają się następująco:

### MAJĄTEK TRWAŁY

Wartość majątku trwałego netto Spółdzielni według stanu na 31 grudnia 2019r. wynosi 16 011408,32 zł z tego:

96,08 % to jest 15 384 099,90 zł stanowią budynki – 16 403,16 m.kw.

3,34 % to jest 534 694,48 zł to grunty w tym 337 907,58 zł to grunty będące w wieczystym użytkowaniu spółdzielni – 11 177,88 m. kw oraz 196 786,90 zł grunty będące własnością Spółdzielni to jest 10 079,64 m.kw.

0,58% to jest 92 613,94 zł to urządzenia techniczne i maszyny

Przewagę w strukturze majątku stanowią budynki i budowle. Ich struktura i położenie przedstawia się następująco:

	Śródmieście	Żerniki	Razem:
- ilość budynków	2	8	10
- ilość mieszkań	52	164	218
- ilość lokali użytkowych	6	2	8
- garaże i miejsca postojowe	6	24	30

Powyższe zestawienie nie obejmuje 47 mieszkań, 2 lokali użytkowych i jednego garażu, które posiadają status odrębnej własności. W 2019r doszło do ustanowienia odrębnej dwóch lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynku przy ul.Sienkiewicza 54/56.

Poniższe zestawienie przedstawia strukturę tytułów prawnych do lokali mieszkalnych i lokali użytkowych w spółdzielni na 31.12.2019r.

L.P.	Adres nieruchomości	Ilość mieszkań	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	Odrębna własność lokalu
1.	Sienkiewicza 54/56	34	0	28	6
2.	Sienkiewicza 52	27	0	24	3
3.	Kiemliczów 5-11/ Rumiankowa 37-43	46	0	36	10
5.	Kiemliczów 14-20	32	0	27	5
6.	S.Udzieli	58	0	51	7
7.	Rumiankowa 27/29 -35	66	0	50	16
8.	Razem	263	0	218	45

L.P.	Adres nieruchomości	Ilość lokali użytkowych	Najem	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	Odrębna własność lokalu
1.	Sienkiewicza 54/56	4	0	4	0
2.	Sienkiewicza 52	2	0	2	0
3.	Kiemliczów 5-11/ Rumiankowa 37-43	0	0	0	0
5.	Kiemliczów 14-20	0	0	0	0
6.	S.Udzieli	2	1	1	0
7.	Rumiankowa 27/29 -35	2	0	0	2
8.	Razem	10	1	7	2

## SPRAWY CZŁONKOWSKIE

Liczba członków wg stanu na dzień 31.12.2019r. wynosi 345 osób.

W 2017r nastąpiła radykalna zmiana odnośnie członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej .

Nabywcy spółdzielczych własnościowych praw do lokalu stają się z mocy prawa członkami spółdzielni , bez konieczności składania deklaracji i wpłaty wpisowego i udziału , jak w latach wcześniejszych. Jak również z mocy prawa członkostwo tracą osoby zbywające prawa do lokali.

## GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni składają się z **10** budynków o łącznej powierzchni 16 403,16 m.kw. / bez lokali wyodrębnionych /.

Lokale wyodrębnione, którymi zarządza Spółdzielnia jest ich 47 sztuki, stanowią 3203,39 m.kw.

Uchwałami Zarządu w sprawie określenia odrębnej własności lokali zasoby zostały pogrupowane w siedem nieruchomości.: Sienkiewicza 54/56, Sienkiewicza 52, Rumiankowa 37-43 i Kiemliczów 5-11 , Kiemliczów 14-20 , Udzieli 1- 7a , Rumiankowa 27/29 , 31 , 33 , 35 .

Koszty i przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi ewidencjonowane są w podziale na nieruchomości.

Roczne koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w skali całej Spółdzielni wyniosły w 2019roku 1 577 642,92 zł

Z powyższej kwoty :

• **884 219,02 zł** to koszty utrzymania i bieżącej eksploatacji nieruchomości / wzrost o 1762,56zł w stosunku do 2018r, / na które składają się między innymi:

- Energia elektryczna -18 899,69 zł/ poprzednio 21 963,43 zł/
- Podatek od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów - 34 670,37 zł /
- Odpis na fundusz remontowy -215 124,76 zł /wzrost S.Udzieli /
- Wywóz nieczystości - 105 434,43 zł
- Bieżące konserwacje i naprawy 31 003,01 -zł /poprzednio 16 874,41zł/,
- Ubezpieczenia mienia -7 374,00zł /poprzednio 7780,00 zł/
- Wynagrodzenie pracowników -115 487,81 zł / poprzednio 123 633,42 zł /
- Obowiązkowe narzuty na wynagrodzenia - 21 615,88 zł
- Przeglądy okresowe 14 165,09 zł
- Firma sprzątająca 44 600,03zł
- Narzut kosztów ogólnych Spółdzielni 230 000 zł/.

• **259 988, 56 zł** to koszty zużycia zimnej wody w lokalach i w częściach wspólnych nieruchomości oraz odprowadzanie ścieków ,

- **426 625,32 zł** to koszty dostawy energii ciepłej /wzrost 0 10 %
- **6 810,03 zł** to koszty eksploatacji dwóch dźwigów /ul.Sienkiewicza /.

Inne koszty poniesione w 2019 r to :

- **40 260,06 zł** koszty bezpośrednie działalności gospodarczej z tego 28 019,26 zł to koszty prowadzenia obsługi wspólnoty mieszkaniowej , a 12 240,80 zł to koszty dzierżawy gruntu na Żernikach .
- **68 359,68 zł** koszty ogólne Zarządu .

Wynik na eksploatacji za 2019 r w skali całej spółdzielni wynosi plus 231,05zł.  
Z tego :

**Nadwyżka na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za 2019r** wynosi w sumie 6 582,20 zł i składają się na nią następujące wyniki na nieruchomościach

- Sienkiewicza 54/56 4062,00 zł
- Sienkiewicza 52 1614,07 zł
- Kiemliczów 14-20 906,13 zł

**Niedobór na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za 2019** wynosi **6813,25 zł** i dotyczy następujących nieruchomości:

- Kiemliczów 5-11 / Rumiankowa 37-43 minus 2301,23zł
- S. Udzieli minus 2303,09zł
- Rumiankowa 27/29-35 minus 2208,93zł

Wynik ten , zwany różnicą między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości , zgodnie z art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych , zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Na wielkość wyniku na nieruchomościach miały wpływ pożytki z najmu części wspólnych nieruchomości i spółdzielni w wysokości 46 442,04 zł , które w podziale na nieruchomości przedstawiają się następująco :

o Sienkiewicza 54/56	6 593,69 zł
o Sienkiewicza 52	4 807,08 zł
o Rumiankowa 37-43 i Kiemliczów 5-11	1 038,24 zł
o Kiemliczów 14-20	2 014,32 zł
o Udzieli	22 059,84 zł
o Rumiankowa 27-31	9928,87 zł- wzrost o 6123,91 zł

do roku poprzedniego w związku z wynajmem gruntu developerowi prowadzącemu budowę na działce sąsiadującej z nieruchomością.

Pozostałe pozycje działalności eksploatacyjnej czyli media - energię ciepłą i zimną wodę spółdzielnia ma obowiązek rozliczyć do zera .

**Wynik na energii ciepłej za 2019** rok wyniósł dla budynków zasilanych z sieci miejskiej :

Sienkiewicza 54/56 plus 7237,51 zł

Sienkiewicza 52 plus 3139,07 zł

**Wynik na zimnej wodzie za 2019** rok wyniósł :

Sienkiewicza 54/56 plus 1181,22 zł

Sienkiewicza 52 minus 1007,03 zł

Kiemliczów 5-11, Rumiankowa 37-43 plus 479,29 zł

Kiemliczów 14-20 plus 160,80 zł

S. Udzieli minus 880,09 zł

Rumiankowa 27/29-35 plus 2209,08 zł .

Zgodnie z obowiązującym prawem nadwyżki zostaną Państwu zwrócone natomiast niedobory musicie Państwo pokryć.

Niepokój Zarządu wzbudziła analiza zużycia wody w nieruchomości Kiemliczów 5-11 Rumiankowa 37-43 za 2018r .Na tej nieruchomości niedobór przekroczył wszelkie dopuszczalne normy . Szczegółowa analiza wykazała , że rocznie różnica między licznikiem głównym a sumą liczników indywidualnych wyniosła 700 m.sz.

Analizując sytuację okazało się , że 17.10.2017r został wymieniony licznik przez MPWiK i od tego czasu średniodobowe zużycie dla nieruchomości było większe o około 1,83 m.sz co mnożąc przez 365 dni w roku daje 668 m.sz. Wobec powyższego Zarząd wystąpił do MPWiK z reklamacją i zażądał zbadania licznika . Licznik został zdemontowany w marcu 2019r .Ekspertyza wykazała uszkodzenie wskazanego licznika i MPWiK sporządziło korektę zużycia i należności w kwocie minus 10 032,09 zł . Po zaksięgowaniu tych dokumentów na nieruchomości powstała nadpłata w wysokości 479,29 zł do zwrotu dla mieszkańców.

Na kształtowanie wyniku finansowego mają również wpływ przychody i koszty finansowe i operacyjne.

•Przychody finansowe to jest odsetki od :

•Rachunku oszczędnościowego w wysokości 13 123,54 zł

•Zaległości w opłatach w wysokości 818,64 zł i dotyczą następujących nieruchomości :

○Rumiankowa 27/29-35

59,25 zł

○S.Udzieli

759,39 zł

**Pozostałe przychody operacyjne** w kwocie 22 624,00 zł składają się z:

- 12 399,00 zł środki uzyskane z Gminy za przejęcie części działki przy ul.Sienkiewicza 52
- 225,00 zwrot kosztów sądowych Sienkiewicza 54/56
- 10 000zł rezerwa z 2018r na remont biura

**Koszty operacyjne** w wysokości 7 229,95 zł stanowią

- składka do Krajowej Rady Spółdzielczej 550,00 zł
- wartość księgowa części działki /Sienkiewicza 52/ przejętej przez Gminę 807,35 zł
- nakłady poniesione na projekt parkingu przy ul.Rumiankowej 5861,00 zł
- koszty upomnienia 11,60zł

Całościowy wynik finansowy netto spółdzielni za 2019r , uwzględniający przedstawione powyżej wielkości , podlegający podziałowi lub pokryciu Uchwałą Walnego Zgromadzenia wyniósł brutto plus 12 238,46 zł.

Po obciążeniu go podatkiem dochodowym w wysokości 7397,00 zł , wynik finansowy netto wyniósł plus 4 841,46zł.

Na kwotę powyższą składa się wynik na działalności finansowej i pozostałej operacyjnej dotyczącej :

- eksploatacji w wysokości 12 635,29 zł minus 2 509,00 zł podatku dochodowego to jest netto plus 10 126,29 zł
- pozostałej działalności w wysokości minus 396,83 zł minus podatek dochodowy 4 888,00 zł to jest netto minus 5 284,83 zł

Uzyskany wynik finansowy dotyczący eksploatacji , Zarząd proponuje podzielić zgodnie ze źródłem przychodów, na pokrycie niedoborów lub nadwyżek na eksploatacji poszczególnych nieruchomości to jest:

- Sienkiewicza 54/56 23,00 zł
- Kiemliczów 5-11 Rumiankowa 37-43 minus 45,00zł
- Kiemliczów 14-20 minus 89,00 zł
- S.Udzieli minus 496,61 zł
- Rumiankowa 27/29-35 minus 622,75 zł

- kwotę dotyczącą nieruchomości przy Sienkiewicza 52 w wysokości 11 356,65 zł przeznaczyć na fundusz remontowy nieruchomości ,
- stratę w wysokości 5284,83 zł pokryć z funduszu zasobowego.

Po podziale wyniku finansowego wynik na nieruchomościach będzie przedstawiał się następująco:

**Nadwyżka przychodów nad kosztami** wystąpi na trzech nieruchomościach to jest :

Rumiankowa 27/29-35	11 065,24 zł
Sienkiewicza 52	13 701,00 zł

Sienkiewicza 54/56  
S.Udzieli

1 689,46 zł  
8 674,06 zł

Natomiast na pozostałych nieruchomościach wystąpi **nadwyżka kosztów nad przychodami** :

Kiemliczów 14-20

- 9 263,45 zł

Kiemliczów 5-11 , Rumiankowa 37-43

- 4 997,15 zł

Zgodnie z art.6 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art.1 ust.3, a przychodami z opłat, o których mowa w art.4 ust. 1-2 i 4 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

### GOSPODARKA REMONTOWA

Prace remontowe prowadzone były na podstawie planu zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą .

Łącznie w skali Spółdzielni na remonty wydano **47 966,43 zł**.

Nie były przeprowadzane gruntowne remonty w 2019r.

Na Sienkiewicza 54/56 wydatkowano 14 811,20 zł. Na kwotę składa się min :  
Remont elewacji , wymiana rur cwu w piwnicy , naprawa obróbek blacharskich i odgromów.

Na Sienkiewicza 52 wydatkowano 11 108 zł . Na kwotę składa się:  
malowanie elewacji , malowanie obróbek , prace brukarskie.

Na Kiemliczów 5-11 wydatkowano 2792 zł. Na kwotę składa się:  
Doszczelnienie instalacji gazowej , zamalowanie graffiti i malowanie stacji trafo.,

Na Kiemliczów 14-20 wydatkowano 12 225,60 zł. Na kwotę składa się:  
Wymiana kotła głównego w kotłowni , naprawa zbiorników kondensacyjnych kotłów , wymiana uszkodzonej cyrkulacji cwu oraz zamalowanie graffiti.

Na Rumiankowej 37-43 wydatkowano 702,00 zł. Na kwotę składa się:  
Naprawa tynku na elewacji oraz zamalowanie graffiti.

Na ul. S. Udzieli 1-7a wydatkowano 4545,63 zł Na kwotę składa się:  
Wymiana drzwi wejściowych klatka 5a , naprawy bramy do garażu , odwodnienie w pochylni garażu itp.

Na Rumiankowej 33 wydatkowano 445,50 zł. Na kwotę składa się:  
Naprawa chodnika i montaż barierki schodowej.

Na Rumiankowej 35 wydatkowano 229,50 zł. Na kwotę składa się montaż barierki schodowej.

Na Rumiankowej 27/29 wydatkowano 661,50 zł. Na kwotę składa się montaż barierki schodowej, naprawa okna wjazdowego i udrożnienie wpustu dachowego.

Na Rumiankowej 31 wydatkowano 445,50 zł. Na kwotę składa się montaż barierki schodowej, naprawa okna wjazdowego i udrożnienie wpustu dachowego.

Na 2020 zaplanowano wykonanie prac remontowych na kwotę 227 000zł

Plan remontów obejmuje min:

Sienkiewicza 52

- wymiana połączenia dachu i zmiana gontów na blachę trapezową

Sienkiewicza 54/56

- zamalowanie graffiti
- wymianę szachtów na klatce schodowej
- skorytowanie instalacji na klatce schodowej

Rumiankowa 27/29 -35

- Remont tynków ścian bocznych lukarn

Rumiankowa 37-43

- zamalowanie graffiti

Udzieli1-7

- modernizacja kotłowni
- remont lukarn dachowych

Z funduszu rozwoju osiedla sfinansowaliśmy w 2019r.:

- |  |            |
|--|------------|
| • Koszenie terenów zielonych                   | 8000,00zł  |
| • Wycinkę drzew i pielęgnację krzewów          | 2600,00 zł |
| • Wymianę piasku w piaskownicy i naprawa ławki | 615,00 zł  |

Łącznie wydatkowaliśmy 11 215,00 zł

Na rok 2020 zaplanowano następujące wydatki z Funduszu Rozwoju Osiedla

- |                                |              |
|--------------------------------|--------------|
| • Koszenie terenów zielonych   | 10 000 ,00zł |
| • Pielęgnacja drzew i krzewów  | 4 000,00 zł  |
| • Wymiana piasku w piaskownicy | 500,00zł     |



W 2020 na wszystkich nieruchomościach odbyła się obowiązkowa kontrola stanu technicznego obiektów zgodnie z art. 62 Prawa Budowlanego i dotyczyła elementów budynków narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu oraz instalacji gazowych i przewodów kominowych i instalacji elektrycznej.

## INNE

W 2019 r Zarząd koncentrował się na możliwości zagospodarowania działek nr 77 o pow. 4604 m.kw. przy ul.Żernickiej we Wrocławiu. Ze względu na dokonanie w 2018r wyboru zwolnienia przedmiotowego vat straciliśmy możliwość zbycia prawa wieczystego użytkowania gruntu. Pozostało tylko wydzierżawienie działek lub zagospodarowanie we własnym zakresie.

Zarząd rozpoznawał różne możliwości zagospodarowania tego terenu we własnym zakresie. Po przeprowadzonej analizie potrzeb osiedla i możliwości spółdzielni Zarząd podjął działania zmierzające do zbudowania na tej działce parkingu dla mieszkańców osiedla.

W celu rozpatrzenia możliwości realizacji tej inwestycji Zarząd zlecił projektantowi wykonanie projektu utwardzenia terenu na 87 miejsc postojowych na działkach: 77/4+ 77/6+ 77/8 przy ul. Rumiankowej we Wrocławiu oraz projektu wjazdu na działkę 77/8 z ulicy Rumiankowej wraz z kosztorysem i uzgodnieniami .

Propozycję realizacji tej inwestycji Zarząd przedstawił na Walnym Zgromadzeniu w 2019r .Wycenił wartość robót na 500 000zł i uzyskaliśmy zgodę na powyższe. Zarząd przedstawił wszystkim mieszkańcom Żernik propozycję budowy parkingu .

Jednak zainteresowanie ze strony mieszkańców było tak małe , że nawet przy najmie komercyjnym tych miejsc, stopa zwrotu z inwestycji była na tyle niska, że całość przedsięwzięcia jest nieopłacalna. Wobec powyższego Zarząd odstąpił od realizacji tej inwestycji i koncentrował się na wydzierżawieniu tego gruntu.

Zarząd prowadził rozmowy z kilkoma potencjalnymi dzierżawcami . Rozmowy są kontynuowane w bieżącym roku i mamy nadzieję , że dojdzie do ich finalizacji.

Już 18.10.2019. Zarząd podpisał umowę z firmą Inpost na dzierżawę miejsca pod paczkomat co generuje przychód na poziomie 450 zł miesięcznie

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa spółdzielczego Zarząd w 2019r zlecił Regionalnemu Związкови Rewizyjnemu Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze przeprowadzenie lustracji ustawowej pełnej , która miała miejsce w dniach od 17.09.2019. do 23.10.2019r i obejmowała okres od 01.01.2016 do 31.12.2018r. Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 21 listopada 2019r Rada Nadzorcza wysłuchała informacji Pani Lustratorki i przyjęła wyniki lustracji przedstawione w liście polustracyjnym.

Następnie Zarząd ma obowiązek umieścić w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia punkt dotyczący rozpatrzenia wniosków lustracji.

Wnioski polustracyjne to :

1. Wewnętrzny system regulaminowy uzupełnić o brakujące regulaminy wykazane w protokole .
2. Zintensyfikować działania przewidziane prawem w celu zwiększenia skuteczności windykacji opłat za używanie lokali.

W 2019r rozpoczęła się na działkach sąsiadujących z nieruchomością Rumiankowa 27/29-35 budową budynków wielorodzinnych prowadzona przez Spółkę z o.o DR Developer. W związku z tym pojawiły się obawy mieszkańców czy zachowane są odległości między budynkami , wynikające z przepisów Prawa Budowlanego.

W związku z powyższym Zarząd postanowił zlecić pomiar odległości elementów budynków do granicy działki spółdzielni. Okazało się , że budynki są posadowione prawidłowo.

Również budowa ta wzbudziła niepokój mieszkańców odnośnie bezpieczeństwa pożarowego . Wobec powyższego Zarząd postanowił zlecić wykonanie opinii w zakresie wymagań doprowadzenia drogi pożarowej do kompleksu wyżej wymienionych budynków . ekspertyzę sporządził MTN Biuro Doradztwa Technicznego. Rzecznik potwierdził , że występowanie ogrodzenia między terenem wewnętrznym kompleksu budynków a jezdnią ulicy Rumiankowej , która nie pełni funkcji drogi pożarowej , nie stanowi naruszenia przepisów przeciwpożarowych.

W związku ze wzrostem minimalnego wynagrodzenia za pracę od stycznia 2020 r i w latach następnych Zarząd postanowił wystąpić do Rady nadzorczej o zatwierdzenie wzrostu stawek eksploatacyjnych od 1 marca 2020 r o 0,15 zł za metr kw. Uchwała została podjęta 21 listopada 2019r co pozwoliło wprowadzić zmiany stawki od 1 marca 2020r.

## **GOSPODARKA FINANSOWA**

Bilans Spółdzielni za rok 2019 zamknął się po stronie aktywów i pasywów kwotą 17 652 029,97 zł. Suma bilansowa jest mniejsza od sumy z roku poprzedniego o około 1,68 % to jest 302 493,51 zł.

Struktura aktywów i pasywów przedstawia się następująco:

- Główną grupę aktywów stanowią aktywa trwałe 90,72 % , natomiast aktywa obrotowe tylko 9,28 % . W stosunku do roku poprzedniego aktywa trwałe uległy zmniejszeniu o 491 988,70 zł i wynoszą 16 013 743,27 zł a aktywa obrotowe /to głównie należności i środki pieniężne / , uległy zwiększeniu o 189 495,19zł i wynoszą 1 638 286,70 zł. Zmiana w aktywach trwałych wynika przede wszystkim z umorzeń rocznych środków trwałych .
- Zmiana w aktywach obrotowych to przede wszystkim zwiększenie środków pieniężnych o 226 459,60 zł , spadek należności o 35 082,65 zł oraz zmniejszenie

- o 7 506,18 zł krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych. To świadczy min o zmniejszeniu niedoboru na eksploatacji.
- Wśród aktywów obrotowych 12,62 % stanowią należności krótkoterminowe , 85,15 % środki pieniężne , 2,23 % krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe.
- Główną grupę pasywów stanowią kapitały własne 95,35 % , natomiast 4,65% stanowią zobowiązania i rezerwy na zobowiązania . Zobowiązania są w całości krótkoterminowe . Wzrosły w stosunku do roku poprzedniego o 49 729,32zł. Inna grupa pasywów to fundusze specjalne . Wzrosły o 174 033,33 zł w stosunku do roku poprzedniego – jest to fundusz remontowy i fundusz rozwoju osiedla.

**Przychody** Spółdzielni za 2019r. wynoszą łącznie 1 608 890,34 zł z tego:

- 1 669 087,94 zł przychody z działalności podstawowej/ skorygowane o zmianę stanu produktów + 20 039,99 i z + 231,05 zł wynik na eksploatacji /,
- 22 624,00 zł to pozostałe przychody operacyjne / zwrot kosztów sądowych, odszkodowanie za przejęcie 10 m.kw. działki przy ul.Sienkiewicza 52 /12 399,00zł/ oraz 10 000 zł rezerwy z poprzedniego roku stworzonej na remont biura /,
- 13 942,18 zł to przychody finansowe / odsetki od rachunku oszczędnościowego i od zaległości w opłatach za użytkowanie mieszkań/.

**Koszty** łącznie za 2019r wynoszą 1 713 686,70 zł, z tego:

- Koszty działalności operacyjnej 1 706 302,65 zł
- Pozostałe koszty operacyjne wynoszą 7 229,95 zł
- Koszty finansowe 154,10 zł

Wynik finansowy brutto w wysokości 12 238,46 zł został skorygowany o podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości 7397 zł i wynik finansowy netto wynosi 4841,46. Wynik finansowy w kwocie plus 10 126,29 zł dotyczy eksploatacji a minus 5284,83zł dotyczy pozostałej działalności.

Znacznym problemem jest utrzymujące się zjawisko zadłużeń finansowych mieszkańców wynikające min z niezachowywania statutowego terminu wnoszenia opłat za mieszkanie.

Zaległość na lokalach mieszkalnych na koniec 2019r wynosi 89 333,90 zł – spadek o 7336,17 zł w stosunku do 2018r. Kwota ta stanowi 68,50 % średnich naliczeń miesięcznych / w poprzednim roku wynosił 74,20%/ . Liczba zadłużonych wynosi 146 osób.

Zaległość dla lokali użytkowych wynosi 5 663,69 zł i jest porównywalna do wysokości zaległości na koniec 2018r.

Statystycznie najwięcej osób zalega z opłatami poniżej dwóch miesięcy – 94 osoby , a ich zadłużenie wynosi 20 211,83zł.

Posiadamy trzech dłużników , którzy zalegają z opłatami powyżej 12 miesięcy na kwotę łączną 46 685,39zł .

W kwocie tych zaległości jest również kwota 25 323,49 zł dłużnika który nie jest już mieszkańcem spółdzielni natomiast trwa postępowanie windykacyjne . Ostatnio jednak komornik umorzył postępowanie ze względu na brak środków dłużnika. Zarząd będzie jednak poszukiwał możliwości odzyskania tych środków.

Zaległości w podziale na budynki przedstawiają się następująco:

Zaległość na 31.12.2019.	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe	Razem
Sienkiewicza 54/56	20 162,65	73,49	20 236,14
Sienkiewicza 52	6 214,29	4 331,49	10 545,78
Kiemliczów 5-11	5 703,94		5 703,94
Kiemliczów 14-20	6 957,20		6 957,20
Rumiankowa 37-43	1 495,50		1 495,50
S.Udzieli	13 095,77	1 209,21	14 304,98
Rumiankowa 33	1 130,13		1 130,13
Rumiankowa 35	4 140,56		4 140,56
Rumiankowa 27/29	27 527,46		27 527,46
Rumiankowa 31	2 906,40	49,50	2 955,90
Razem	89 333,90	5 663,69	94 997,59

Zarząd prowadzi windykację zaległości na bieżąco . Windykacja w ostatnich czasach stała się czynnością bardzo trudną. Wiele mieszkań w naszych zasobach została nabyta przy udziale kredytu więc posiada obciążone hipoteki kwotami , które są nieproporcjonalnie wyższe niż zadłużenie z tytułu opłat . Ponadto sam proces windykacji trwa bardzo długo , co naraża spółdzielnię na straty ponieważ nie możemy się pozbyć uciążliwego dłużnika , który najczęściej mieszka do eksmisji i nie płaci do spółdzielni ani grosza . A jak już dojdzie do licytacji to koszty komornicze i koszty obsługi prawnej pochłaniają większość uzyskanych kwot . Ponadto najczęściej wierzycieli jest kilku a czasami kilkunastu i uzyskane kwoty ze sprzedaży mieszkania dzieli się / w najlepszej sytuacji / proporcjonalnie do wysokości długu.

Wiele postępowań komorniczych również zostaje umorzona ze względu najczęściej na brak majątku i dochodów dłużnika/. Zarząd staje wtedy przed problemem jak odzyskać dla spółdzielni środki zasądzone prawomocnymi wyrokami.

Zarząd w takiej sytuacji poszukuje innych komorników , którzy podejmą się windykacji . Spotykał się też również z firmami windykacyjnymi w celu rozpoznania możliwości odzyskania długów. Jednak proponowane rozwiązania nie są satysfakcjonujące i współpraca nie została rozpoczęta.

Aktualnie prowadzona jest przez komornika sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w budynku przy ul.Sienkiewicza 54/56 . Również z tego samego budynku uzyskany został nakaz zapłaty .Złożony został do sądu pozew dotyczący mieszkania przy ul.Rumiankowej 35.

### **Sprawy sądowe**

Spółdzielnia nie jest uczestnikiem sporów sądowych.

### **Sprawy pracownicze**

Spółdzielnia na koniec roku 2019 zatrudniała 5osób z tego 5 na cały etat

Dwie osoby posiadają wyższe wykształcenie / w tym jedna osoba posiada licencję zawodową w zakresie zarządzania nieruchomościami /, pozostali pracownicy posiadają średnie wykształcenie.

Wszyscy pracownicy uczestniczyli w 2019r. w okresowym szkoleniu w zakresie BHP i PPOŻ oraz posiadają aktualne badania lekarskie.

**CEŁONEK ZARZĄDU**

*Krzysztof Król*  
*Krzysztof Król*

**Z-ca PREZESA ZARZĄDU  
Z-ca DYREKTORA SPÓŁDZIELNI  
ds. TECHNICZNYCH**

*Lukasz Czibor*  
*Lukasz Czibor*

**PREZES ZARZĄDU  
DYREKTOR SPÓŁDZIELNI**

*Beata Lenczkiewicz*  
*Beata Lenczkiewicz*

